STADTRHEINAU

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.:	X/0170
	Verantwortlich:	Roland Mündel
	Geschäftszeichen:	621.41

Erlass einer Einbeziehungssatzungssatzung "Mühlenstraße" gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB im Stadtteil Freistett
hier:
a) Billigung des Entwurfs der Einbeziehungssatzung
b) Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
c) Beschluss zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB

Beratungsfolge			
Gremium	Termin	Öff.-Status	Ergebnis
Gemeinderat	29.01.2020	öffentlich	Entscheidung

Beschlussantrag

Der Gemeinderat berät in der Angelegenheit und

- billigt den Entwurf der Einbeziehungssatzung,
- beschließt die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB,
- beschließt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB.

Finanzielle Auswirkungen		Nein		Ja		
Haushaltsmittel stehen bereit		Nein		Ja	Höhe:	
Überplanmäßige/Außerplanmäßige Mittel erforderlich		Nein		Ja	Höhe:	
Folgekosten		Nein		Ja	Höhe:	

Ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen

Sachverhalt und Erläuterungen:

Erfordernis der Planaufstellung:

Die Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 3122/2 an der Mühlenstraße beabsichtigt auf einer Teilfläche von ca. 1.448 m² dieses mit einem Wohngebäude mit Garage zu bebauen.

Die beabsichtigte Baufläche befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Nach § 35 Abs. 1 BauGB ist im Außenbereich ein Vorhaben nur zulässig, wenn es sich u.a. um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nrn. 1 bis 8 BauGB handelt.

Die beabsichtigte Bebauung erfüllt keine der Privilegierungstatbestände des § 35 Abs. 1 Nrn. 1 bis 8 BauGB.

Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der Fläche ermöglicht werden. Es werden möglichst wenig Vorgaben festgelegt, um entsprechend bei den jeweiligen Vorhaben eine Beurteilung nach § 34 BauGB vornehmen zu können.

Das Aufstellungsverfahren wird nach den Regeln des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB unter Anwendung von § 13 BauGB durchgeführt.

Baugrenze

Es werden Baugrenzen für das Wohngebäude mit Garage festgelegt. Diese orientieren sich an der umgebenden bestehenden Bebauung in diesem Gebiet, berücksichtigen aber auch das FFH-Gebiet und die möglichen Überflutungsflächen.

Wasserwirtschaftliche Belange

Das Grundstück liegt gemäß den Hochwassergefahrenkarten weitgehend außerhalb der festgelegten HQ_{100}- und HQ_{extrem}-Bereiche.

Erschließung • Entwässerung

Die Zufahrt zu dem Grundstück ist durch die Mühlenstraße gesichert.

Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks erfolgt über das bestehende Leitungsnetz in der Mühlenstraße, dass auch die gegenüberliegenden Häuser erschließt.
Das Oberflächenwasser und das anfallende Schmutzwasser auf dem Grundstück kann in den öffentlichen Schmutzwasserkanal und in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Mühlenstraße abgeleitet werden.

Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag

Entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgen durch das geplante bauliche Vorhaben Eingriffe in den Naturhaushalt.

Es ergibt sich

- ein Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Boden	2.851 Ökopunkte
- ein Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Pflanzen/Tierwelt	4.428 Ökopunkte
Ausgleichsdefizit gesamt	7.279 Ökopunkte

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird auf dem Privatgrundstück Flst. Nr. 124 erbracht. Es sind Maßnahmen zur Aufwertung von Lebensräumen für die Zauneidechse, die zu einer ökologischen Aufwertung in Höhe von 11.508 Ökopunkten führen, vorgesehen.

Durch diese Aufwertungsmaßnahme wird ein vollständiger Ausgleich für die Schutzgü-

ter Boden und Planzen/Tierwelt erbracht.

Artenschutzrechtliche Bewertung

Der Gutachter kam zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung der nach § 5 ergänzenden planungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich der Vermeidungs- und der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden können.

Von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wird abgesehen.

Von Seiten der Verwaltung wird aus städtebaulicher Sicht die Einleitung des Verfahrens für den Erlass der Einbeziehungssatzung befürwortet.

Die Kosten des Verfahrens tragen die Grundstückseigentümer

Der Bezirksbeirat berät in seiner Sitzung am 28.01.2020 über diesen Tagesordnungspunkt. Das Ergebnis der Beratung wird in der Sitzung mündlich vorgetragen.

Anlagen:
A01 Satzung
A02 Zeichnerischer Teil
A03 Ausschnitt Zeichnerischer Teil
A04 Übersichtsplan
A05 Begründung
A06 Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag
A07 Artenschutzrechtliche Bewertung
A08 Natura 2000-Vorprüfung